



## עיריית יבנה אדריכלית העיר

### נוהל הגשת תכניות בינוי ופיתוח

תכנית פיתוח ועיצוב היא תכנית המהווה שלב מקשר בין התכנית המאושרת להיתר הבניה. מטרתה של תכנית העיצוב היא לעסוק באופן מימושה של התכנית הסטטוטורית המאושרת והיא מפרטת מעבר לפירוט בתכנית בהיבט של מרכיבים פיזיים ותפיסת הפיתוח והעיצוב במתחם. התכנית מאפשרת הסתכלות כוללת הנדרשת בהקשר של מתחמים במרקם העירוני ולשם כך היא נדרשת. תכנית העיצוב תתייחס לממשק בין השטח הפרטי לציבורי, העמדת המבנים, פיתוח נופי, שימושים ציבוריים מבוני, תשתיות במגרש וחיבורן לתשתיות העירוניות (לרבות חדרי טרפו, ניקוז, חילחול, אשפה), היבטי תנועה (כניסות ויציאות כלי רכב) ומיקרו אקלים. במסגרת תכנית זו, מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבנין לסביבתו הקרובה. התכנית נועדה להבטיח קישור ראוי של הפרוייקט למרחב הציבורי. התכנית תוגש לכלל המתחם כולו ותובא לדיון בועדה לתכנון ובניה

התכנית תוגש בקנה מידה 1:500 ותכלול:

נספח שלביות בינוי פיתוח.

תכניות, הדמיות חתכים וחתכי רחוב טיפוסיים כולל הרחובות הגובלים. העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מבנים להריסה, מפלסים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. נספח עיצוב חזיתות עם פרטי שילוט, חומרים, גוונים, פרטי שפת רחוב, גידור. פיתוח נופי ונטיעות, פיתוח המרחב הציבורי ותיאום הממשק בין שטח פרטי פתוח לבין המרחב הציבורי. התייחסות לשימושים ציבוריים לרבות מיקום מדויק של קומות ציבוריות מבונות.

תאום תשתיות עם אגף הנדסה בנוגע ל: חשמל, תקשורת, ניקוז (הצגת דו"ח הידרולוגי לאישור הועדה המקומית), מתקנים סולרים. כל התשתיות בתכנית יהיו תת קרקעיות.

פתרונות לפינוי אשפה, מיחזור ויוצ"ב

הצגת פתרונות הצללה ומיקרו-אקלים בהתאם לקריטריונים של הועדה לתכנון ובניה ובהתאם להנחיות הנספח הסביבתי

תכנון מפורט של דרכי הגישה. התכנון יכלול בין היתר: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים, שלבי ביצוע של הדרך וזיקות הנאה. תיאום עם אדריכלית העיר, אגף שפ"ע, תאגיד המים יועץ הסביבה ויועץ הפיתוח.



## עיריית יבנה אדריכלית העיר

### לוחות זמנים:

- שלב 1: תכנית בינוי תוגש בפורמט מצגת לאדריכלית העיר כולל הגשת טבלת בדיקת תכנון.
- שלב 2: תיאום ישיבת התנעה מול אדריכלית העיר וצוות התכנון.
- שלב 3: קיום שולחן עגול עם: הנדסה, שפ"ע, מינהלת התחדשות עירונית, תנועה, פיתוח, תאגיד המים, פקיד יערות.
- שלב 4: השלמת אישורים והתאמות לאחר שולחן עגול.
- שלב 5: הגשת חומרים מעודכנים לבדיקת הועדה.
- שלב 6: שיבוץ לדיון בועדה לתכנון ובניה.